



Kaupunkisuunnittelujaosto

Aika 23.10.2025 klo 16:00 - 17:56

Paikka Monitoimijatalo Wintteri, Rauhasalin Parvi

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 39	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 40	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
§ 41	Koiviston saaren ranta-asemakaava	5
§ 42	Muut asiat	12



Uusikaupunki

Kaupunkisuunnittelujaosto

Aika 23.10.2025 klo 16:00 - 17:56

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Aaltonen Rauno	16:00 - 17:56	puheenjohtaja	
	Koski Merja	16:00 - 16:56	varapuheenjohtaja	
	Ali-Laurila Mirkka	16:00 - 17:56	jäsen	
	Sjölund Janne	16:00 - 17:56	jäsen	
	Wallenius Reko	16:00 - 17:56	jäsen	
	Reijonsaari Jaana	16:00 - 17:00	kh:n pj	Teams
Muu	Arvela-Hellén Leena	16:00 - 17:56	kaupunginarkkitehti, esittelijä	
	Jokinen Katri	16:00 - 17:56	suunnitteluavustaja, sihteeri	
	Markus Gerke	16:00 - 17:56	asiantuntija	
	Lohtaja Henriikka	16:00 - 17:56	asiantuntija	
Poissa	Vainio Atso	16:00 - 17:56	kaupunginjohtaja	

Allekirjoitukset

Rauno Aaltonen
puheenjohtajaKatri Jokinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat 39 - 42

Pöytäkirjan tarkastus Uudessakaupungissa (pvm)

Mirkka Ali-Laurila
pöytäkirjantarkastajaJanne Sjölund
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kaupungin verkkosivuilla



Uusikaupunki

Kaupunkisuunnittelujaosto § 39 23.10.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkisuunnittelujaosto 23.10.2025 § 39

Kuntalain 103 §:n mukaan:

”Muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.”

Päätösehdotus:

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.



Uusikaupunki

Kaupunkisuunnittelujaosto § 40

23.10.2025

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kaupunkisuunnittelujaosto 23.10.2025 § 40

Päätösehdotus: Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Mirkka Ali-Laurila ja Janne Sjölund. Pöytäkirja tarkastetaan ja allekirjoitetaan sähköisesti.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 41	23.10.2025

Koiviston saaren ranta-asemakaava

Kaupunkisuunnittelujaosto 26.10.2023 § 11

Valmistelija: Kaupungeingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 28.9.2020 § 310 päättänyt yhteistyösopimuksen solmimisesta kaupungin omistuksessa olevan Koiviston saaren kehittämiseksi A. Kiviniemi Oy:n kanssa. Samalla päätettiin ranta-asemakaavoituksen aloittamisesta.

Koiviston saaren suunniteltiin korkeatasoista ympärivuotista vapaa-ajan kohdetta, johon olisi toteutettu lyhytaikaisesti vuokrattavia lomarakennuksia ja rakennuksia niihin liittyviä yhteisiä palveluita varten. Yhteistyökumppani on 18.11.2022 ilmoittanut vetäytyvänsä hankkeesta.

Kaupungin talouden sopeuttamisohjelman käsittelyn yhteydessä on kartoitettu myös tulojen kasvattamisen mahdollisuuksia. Esille on nostettu Koiviston saaren kaavoittaminen loma-asuntotonteiksi ja sen jälkeen tonttien myynti.

Koiviston saari sijaitsee n. 6 km etäisyydellä kaupungin keskustasta lounaaseen, Venematka saareen kestää n. 10-15 min. Suunnittelualue, kiinteistö 895-467-1-25 muodostuu kolmesta osasta; varsinaisesta Koiviston saaresta, sen länsipuolisesta Rymmin saaresta sekä luoteessa olevasta Latokarista. Kiinteistön pinta-ala on n. 61 ha, josta maa-aluetta n 50 ha. Kiinteistön ympärillä on lisäksi kaupungin omistamia vesialueita.

Koiviston saari on ollut kaupungin retkeilyalueena. Saarella on ollut 10 vuokramökkiä ja kaksi saunaa. Maaperä on kallioista ja pääosin metsäpeitteistä. Mökit ovat tällä hetkellä huoneenvuokralla vuokrattuina yksityisille henkilöille.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa saaren pohjoisosa on retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta, R, muu alue virkistysaluetta V. Saaren luoteisosaan on osoitettu luonnonsatama, laituri,

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 41	23.10.2025

suojasatama tai ankkuripaikka. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on pääosin merkinnällä VR, retkeily- ja ulkoilualue. Luonnonsataman alue on merkinnällä LV, vesiliikenteen aluetta.

Mitoituslaskelman mukaan saareen on mahdollista osoittaa n.14 omarantaista lomarakennuspaikkaa.

Kaavan laatijana toimii kaupunkisuunnittelu.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että Koiviston saaren ranta-
asemakaavoitusta jatketaan siten, että ranta-asemakaavan
tavoitteeksi asetetaan omarantaisten lomarakennuspaikkojen
osoittaminen alueelle. Kaupunkisuunnittelujaosto päättää kuulla
osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelujaosto 21.03.2024 § 16

Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ranta-asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.11.2023 – 11.12.2023.

Varsinais- Suomen ELY-keskus on antamassaan lausunnossa todennut, että kaavoitus-prosessin jatkamiselle ei ole OAS:ssa esitetyn kaltaisena edellytyksiä, sillä kaavan lähtökohdat ovat ristiriidassa sekä Uudenkaupungin yleiskaavan että Varsinais-Suomen maakuntakaavan kanssa. Ranta-asemakaavan laatiminen OAS:n lähtökohdista on syytä keskeyttää.



Uusikaupunki

Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 41	23.10.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu mielipide Uudenkaupungin ympäristöyhdistykseltä. Mielenpitoessa on mm. esitetty Koiviston saaren liittämistä Selkämeren kansallispuistoon ja kaavoitusprosessin keskeyttämistä siksi, kunnes asia on selvitetty.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että Uudenkaupungin yleiskaavan ajantasaistaminen on käynnistetty keskusta-alueen osalta. Yleiskaavaprosessin aluerajaus kattaa myös kaupungin edustalla olevan saariston, Koiviston saari on mukana kaavamuutos-alueessa.

Alueen liittäminen kansallispuistoon ei ole kaupunkisuunnittelun näkökulmasta vartenotettava vaihtoehto. Muita ympäristöyhdistyksen esittämiä asioita retkeilyä koskien on otettu luonnoksessa huomioon.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut luonnoksen Koiviston ranta-
asemakaavaksi.

Lähtöaineisto

Koiviston saaren alueelta on laadittu luontoselvitys 2021. Selvityksen on laatinut Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut / Pekka Alho ja Firma Lotta Lindholm/ Lotta Lindholm-Normaja.

Koiviston saari on ollut mukana myös Luontotietopalvelu Taigan /Panu Kunttu kartoituksessa, jossa selvitettiin kaupungin omistamien saarien soveltuvuutta Metso- ohjelmaan sekä arvioitiin ennallistamis- ja luonnonhoidon tarvetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 61 ha, josta maa- aluetta 55 ha. Rantaviivaa kiinteistöillä on yhteensä 4850 m ja tästä saatava muunnettu rantaviiva 3456 m.

Kiinteistöjen maapinta- alan, muunnetun rantaviivan pituuden ja yleiskaavan mitoitusperusteen (4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa- aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus, rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi) perusteella alueelle voidaan osoittaa enintään 14 lomarakennuspaikkaa.

Kaavan rakenne



Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 41	23.10.2025

Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA), loma- ja matkailupalvelujen aluetta (RM), venevalkama-alueita sekä maa- ja metsätalousaluetta ja virkistysaluetta (VR).

Kaavassa on osoitettu kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on kummallekin merkitty kuusi omarantaista tonttia ohjeellisella tonttijaolla. Lisäksi on osoitettu venevalkama-alue (LV) sekä loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta (RM)

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta yhteensä n. 4,5 ha ja tonteilla on rakennusoikeutta yht. 2400 kem². Loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta on osoitettu n. 6500 m² ja tälle rakennusoikeutta on osoitettu 200 kem². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 2600 kem².

Rantaviivasta n. 900 m on korttelialueiden käytössä. Alueen kokonaisrantaviivan pituus on n. 4850 m, joten rakentamattoman rantaviivan osuudeksi jää 80 %.

Osa alueesta on osoitettu virkistysalueeksi, jolle saa rakentaa laavuja ja luontopolkuja. Metsäalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää asettaa ranta-
asemakaavaluonnoksen virallisesti nähtäville ja pyytää
viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelujaosto 23.10.2025 § 41
993/10.02.03/2022

Luonnos ranta-asemakaavaksi on ollut virallisesti nähtävillä 11.4.-
13.5.2024 välisenä aikana.



Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 41	23.10.2025

Luonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Mielipiteessä on esitetty, että kaavassa huomioitaisiin saaren länsiosassa olevan lahden kehittäminen veneilijöille ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnettäisiin. Lisäksi esitetään, että vapaarantaisia loma-asuntoja ei tule kaavassa esittää ja että suunnitelma-alue säilyisi kaikilta osin kansalaisten käytössä ja alue liitettäisiin Selkämeren kansallispuistoon.

Lausunnot pyydettiin Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että kaavan lähtökohdat ovat ristiriidassa sekä yleiskaavan että maakuntakaavan kanssa. Kaavaluonnos ei noudata yleiskaavan ohjausvaikutusta siinä osoitettujen lomarakennuspaikkojen osalta. Kaavaluonnoksessa on osoitettu 12 lomarakennuspaikkaa. Yleisen käytännön mukaan loma-asumisen rakennuspaikkojen osalta tulee käyttää selvästi alhaisempaa mitoitusta silloin, kun alue osoitetaan loma-asumiseen, kun se on yleiskaavassa tarkoitettu varattavaksi virkistyskäyttöön. Luonnoksessa esitetty loma-asumisen määrä ei ole alueelle mahdollista, mikäli kaavaprosessia on tarkoitus jatkaa, tulee kaavan tavoitteet harkita uudelleen ja muuttaa kaavaratkaisua oleellisesti.

Omarantaisen loma-asutuksen rakentaminen Rymminsalmen rannalle muuttaa maisemakuvaa oleellisesti; maisemallisten vaikutusten arviota tuleekin kehittää ja huomioida se kaavaratkaisussa.

Myös ilmastovaikutusten arviointi on puutteellista.

Luonnonsuojelun osalta luontoarvoja on tarpeen selvittää laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella. Alueella on tarpeen selvittää luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajit tarkemmin.

Lisäksi luontoselvityksessä mainitut alueet, jotka täyttävät luonnonsuojelulain 64 § suojeltujen luontotyyppien kriteerit, tulee merkitä luo-alueiksi, samoin uhanalaiset luontotyypit ja metsälain 10 § erityisen tärkeät elinympäristöt. Luo- merkinnän määräystä tulee täydentää.



Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 41	23.10.2025

Varsinais-Suomen Liitto toteaa lausunnossaan, että asemakaavoitusta ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava ei tue eikä perustele kaavaluonnoksessa esitettyä omarantaisten rakennuspaikkojen rakentamista. Alueen maankäytön muutokset tulee ensisijaisesti ratkaista yleiskaavan ajantasaistamisprosessin yhteydessä. Yleiskaavalla voidaan tarkentaa maakuntakaavaa edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia virkistykseen, retkeilyyn ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

Kaavan laatijan vastine:

Mielipiteessä ja lausunnoissa on esitetty tärkeitä huomioitavia seikkoja ja kaavaratkaisua onkin muutettu luonnosvaiheesta niiden perusteella. Kaavaprosessin keskeyttämistä ei ole nähty aiheellisena, mutta kaavaratkaisua on oleellisesti muutettu. Virkistykseen, retkeilyyn ja matkailun tavoitteet eivät olennaisesti vaarannu, koska suurin osa saaren pinta-alasta ja rantaviivasta jää edelleen vapaaksi. Kaavan lähtöaineistona oleva -omarantaisten rakennuspaikkojen määrää on vähennetty ja niiden sijoittelu on sovitettu yhteen luontoarvojen kanssa.

- luo-alueita on lisätty ja niiden kaavamääräystä täydennetty
- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue hyödyntää vanhan kalastajatorpan ympäristöä. Sen käyttöönotolla voidaan palauttaa alueen luontoarvoja
- vaikutusten arviointeja on tarkennettu ja täydennetty.

Selostusta täydennetty muuten tarvittavilta osin.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 63,5 ha. Kaava-alueelle on osoitettu lomarakennusten korttelialuetta, joissa on yhteensä 9 rakennuspaikkaa. RA – kortteleiden pinta-ala on yhteensä 3,87 ha ja niillä on rakennusoikeutta yhteensä 1800 kem². Lisäksi on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta n. 1 ha, jossa rakennusoikeutta on 200 kem². Yhteensä korttelialueilla on rakennusoikeutta 2000 kem².

Rantaviivasta n. 600 m on korttelialueiden käytössä. Alueen kokonaisrantaviivan pituus on n. 4850 m, joten rakentamattoman rantaviivan osuudeksi jää 87 %.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 41	23.10.2025

Koska kaavaratkaisua on muutettu huomattavasti luonnosvaiheessa esitetystä, asetetaan ranta-asemakaava uudelleen luonnoksena nähtäville.

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää asettaa Koiviston ranta-asemakaavan uudelleen luonnoksena nähtäville sekä pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.



Uusikaupunki

Kaupunkisuunnittelujaosto § 42

23.10.2025

Muut asiat

Kaupunkisuunnittelujaosto 23.10.2025 § 42

-

Päätös:

Ei kirjattavaa.



Uusikaupunki

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 39, § 40, § 42

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.